

PLANBESKRIVNING

2015-06-03 rev. 2016-01-18

Ändring del av:

*Ändring upprättad 2022-08-10.
Ändringen framgår i slutet av planbeskrivningen.
Laga kraft - ändring: 2022-10-17*

**Detaljplan för
STÖTEN RANCH, Norra**
Malung-Sälens kommun, Dalarnas län

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning m. bilagd naturvärdesinventering
- Illustrationskarta
- VA-utredning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra ny bebyggelse i form av personalbostäder och fritidsbostäder på nuvarande "Stötens camping" inom Stötens skidanläggning. Detaljplanen är utformad med hög grad av flexibilitet för att bl.a. tillgodose olika typer av bebyggelseformer men också för att möjliggöra omflyttning av byggnader från Stöten Stugby till området. Användningen av området som camping upphör helt.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i Miljöbalken 3, 4 och 5 kap.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Stöten på nordsidan av och vid foten på Granfjällsstöten i Sälensfjällen. Planområdet omfattar Lenvägen i söder. I övrigt har avgränsningen av planområdet anpassats till befintlig plangräns för gällande detaljplan (Stöten Camping).

Areal

Planområdets areal är ca 11,3 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet som avses exploateras ligger inom fastigheten Transtrands kronopark 1:238 och ägs av Stötens Fastighets AB. En mindre del av fastigheten Transtrands kronopark 1:249 ligger inom planområdet (Naturmark) och som ägs av Liljefjäll AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Transtrandsfjällen är av stor betydelse för turism och rörligt friluftsliv och är därför av riksintresse enligt MB (Miljöbalken):

- Område som är särskilt känsligt ur ekologisk synpunkt. Skyddas mot åtgärder som avses i MB 3 kap 3 §.
- Område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Skyddas mot åtgärder som avses i MB 3 kap 6 §.
- Särskilda hushållningsbestämmelser för mark och vatten med hänsyn till natur- och kulturvärden och turism/rörligt friluftsliv. Skyddas mot åtgärder som avses i MB 4 kap 1 §, 2 §.

Översiktliga planer

Följande översiktliga planer finns antagna för aktuellt område:

- Översiktsplan för Malung-Sälens kommun, antagen av KF 2009-03-30 och lagakraftvunnen 2009-11-26.
- Fördjupad översiktsplan för Granfjällstöten, Malungs kommun, antagen av KF 1989-08-29.

I den kommuntäckande översiktsplanen är Stötenområdet be- läget inom rekommendationsområde A18 Granfjällsstöten. För detta område gäller att utbyggnadsramen som redovisas i den fördjupade översiktsplanen (dvs ca 7000-8000 bäddar) redan in-tecknats genom antalet befintliga bäddar, tillåtna planerade bäddar i detaljplaner och i lämnade positiva förhandsyttranden om att få starta detaljplanearbete.

Rubricerad plan omfattas av denna utbyggnadsram genom ett lämnat plantillstånd 2006-04-08 omfattande 600 bäddar. Utbyggnadsramen har en direkt koppling till befintligt reningsverk och dess tillstånd.

Reningsverket har 2009 byggts ut och fått en ökad kapacitet för 11 650 bäddar. Det innebär att en större bäddvolym än den redo- visade i översiktsplanen kan tillåtas. Dock anges i den kunnan- täckande översiktsplanen att endast mindre förtätningar i den befintliga strukturen kan vara acceptabelt innan en ny fördjupad översiktsplan tagits fram där konsekvenserna av en utökad ut- byggnad i Stöten mer ingående beskrivits.

Rekommendationen i den kommuntäckande översiktsplanen lyder:

En översyn av den fördjupade översiktsplanen för Granfjällsstöten erfordras som underlag för framtida detaljplaneinsatser om anläggningen ska utvecklas i sådan omfattning att antalet bäddar överskrider cirka 7000-8000 bäddar. Återstående del av den nu gällande fördjupade översiktsplanen gäller tills vidare i avvaktan på att ny tas fram.

En ny fördjupad översiktsplan för Stöten är under framtagande.

Den gällande fördjupade översiktsplanen för Granfjällsstöten anger användningen camping, småstugor (C₁) för nu aktuellt planområde. Planförslaget anses förenligt med den kommuntäckande översiktsplanen, enligt beslut i kommunen att medge plantillstånd.

Detaljplaner

Inom planområdet, som i sin helhet är detaljplanelagt, gäller följande detaljplan:

- Stötens camping. Del av Kronoparken 1:1, Transtrands socken, Malungs kommun, Kopparbergs län. Planen fastställdes 1985-01-29 (T44).

Detaljplanen (byggnadsplanen) medger att området nyttjas för stug- och husvagnscamping och campingstugor (600 bäddar). Planen medger även en gemensam servicebyggnad samt friytor för lek och idrott och ett liftområde.

Planområdet gränsar till följande detaljplan:

- Stöten personalbostäder, södra, laga kraft 1989-02-24 (T71).

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2006-04-06 beslutat att planarbete för rubricerad plan får påbörjas.

Miljökonsekvensbeskrivning

Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. I denna bedöms behovet av att upprätta miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte föreligga. Behovsbedömningen, som redovisas längre fram i denna planbeskrivning har gjorts till föremål för samråd med länsstyrelsen samtidigt med detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

- Mark och vegetation** Området är beläget på nordsidan av Granfjällsstöten. Området lutar svagt åt norr och är delvis kuperat. Genom östra delen av området löper en bäckravin. Marken utgörs av dels öppna, ianspråktaga ytor (personalbostäder, camping m.m.) och dels med gles tallskog bevuxna ytor. Omgivande terräng utgörs huvudsakligen av gles tallskog.
- En naturvärdesinventering för planområdet har 2010-07-21 tagits fram av Henrik Liliedahl, HL Taigabas, sist i denna planbeskrivning. Inga naturvärden påträffades inom planområdet.
- Geotekniska förhållanden** En geoteknisk-geologisk karta daterad 1979-11-10 upprättad av VIAK i Falun finns över Stötenområdet. Enligt denna utgörs marken inom området av morän. Kompletterande undersökningar förutsätts utföras i projekteringsskedet som underlag för dimensionering av grundförstärkning, vägöverbyggnader, byggnaders grundläggning samt schakt för VA-ledningar etc.
- Strandskydd** Planområdet omfattas av strandskyddsbestämmelserna i miljöbalken.
- En bäck som planområdet gränsar mot i öster samt ett par mindre diken som ligger strax utanför planområdets sydöstra del omfattas av strandskydd. Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet undantaget områden redovisade som naturmark (NATUR). Kommunen upphäver i samband med antagandet strandskyddet inom dessa delar. Upphävandet framgår av en administrativ planbestämmelse.
- Fri passage för allmänheten kommer att möjliggöras intill såväl befintliga mindre bäckar som vattenspeglar.
- Berört område inom 100 meter från bäckarna och vattenspeglarna saknar, både avseende strandnärlighet och i övrigt, nämnvärd betydelse för allmänhetens friluftsliv.
- Berört område bedöms med hänvisning till gjord naturvärdesinventering inte innehålla några speciella naturvärden av betydelse för strandskyddsaspekten. Någon väsentlig försämring av livsvillkoren för djur- och växtarter bedöms inte uppstå.
- Konsekvenserna av ett upphävt strandskydd bedöms bli små både med hänsyn till allemansrättslig tillgänglighet och till växt-

och djurliv samt att det även bör beaktas att det finns utomordentligt många och tätt liggande vattendrag inom fjällområdet och att marken strax söder om planområdet är ianspråktaget för campingstugor.

Som särskilda skäl för att upphäva strandskyddet anför:

- Ifrågarande mark (hårdgjorda ytor) har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte (MB 7 kap § 18c punkt 1).
- Ifrågarande kvartersmark och lokalgatumark behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Bakgrund är turistindustrins stora betydelse för Malung-Sälens kommun vilket skapar ett angeläget behov av kompletterande boendeanläggningar (MB 7 kap § 18c punkt 5).

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Planområdet utgörs idag av ett campingområde med plats för ca 80 husvagnar lokaliserade till planområdets sydvästra del.

I västra delen av planområdet ligger bebyggelse som idag används som personalbostäder.

Söder om planområdet har campingområdet byggts ut enligt gällande detaljplan med totalt 75 stugor för fritidsboende i en våning.

Hotell, bostäder (KB)

①

I planområdets västra del finns ett område för personalbostäder. Området avses även fortsättningsvis användas för detta ändamål men planen medger även en omvandling till hotellboende (KB).

Byggrätten regleras genom byggnadsarea (BYA) som är satt till ~~1200 m²~~. Ändringar framgår i slutet av planbeskrivningen

Husen tillåts byggas i två våningar med en högsta byggnadshöjd på 6,0 m och en största taklutning på 30°.

Totalt beräknas området omfatta ca 120 bäddar.

Hotell, bostäder (KB)

②

Området kan komma att utgöra ny lokalisering för de s.k. "varglyorna" som, beroende på skick kommer att flyttas till området från Stöten Stugby.

Inom området finns tre kvarter redovisade. För varje kvarter (KB) är den maximala byggnadsarean 800 m² (BYA). Husen får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd på 3,5 m och en största taklutning på 30°.

Lyorna är 64 m² och rymmer idag två lägenheter. Om lyorna flyttas till rubricerad plan planeras de rymma en lägenhet, 4 bäddar. De tre kvarteren (KB) beräknas tillsammans omfatta ca 130 bäddar.



Fotot visar en "varglya".

Hotell, bostäder (KB)

3

I områdets södra del är ett kvarter utlagt på ca 10 000 m² och föreslås ha bebyggelse för fritidsbostäder. Kvarteret avses innehålla lägenheter i en eller flera huskroppar och ha en största byggnadsarea på 1200 m² (BYA). Området uppskattas rymma ett 18-tal lägenheter samt erforderliga serviceutrymmen. Antalet lägenheter/rum regleras ej i detaljplanen.

Bebyggelsen får vara i högst två våningar med en högsta byggnadshöjd på 6,0 meter och största taklutning på 30°.

Kvarteret ska även inrymma angöringsytor och parkeringsytor för boende samt andra serviceanordningar.

Området beräknas omfatta ca 150 bäddar.

Bostäder (B)

friliggande tomter 4

Bostadsområdena (B) åt öster har grupperats längs två angöringsvägar.

Totalt innehåller områdena 24 friliggande tomter (12 per angöringsväg) med en area på mellan ca 900 och ca 1300 m². Minsta tillåten tomtstorlek är 900 m².

Bebyggelsen föreslås vara högst två våningar.

Byggrätten för varje tomt föreslås vara 120 m² byggnadsarea (BYA). Härutöver tillåts 25 m² byggnadsarea (BYA) för balkonger, skärmtak etc. Endast friliggande hus får uppföras. Boningsrum får ej inredas i uthus.

Högsta byggnadshöjd är satt till 5,5 m och största taklutning 30°.

Högst en byggnad för bostadsändamål samt ett uthus får byggas per tomtplats. Antalet lägenheter per tomt regleras inte.

Området beräknas omfatta ca 200 bäddar.

Fördelning av byggrätt
(e₂)

För att möjliggöra en fördelning av byggrätten till flera fastigheter inom varje kvarter införs en planbestämmelse e₂ som säger följande:

Om indelning i tomter sker inom kvarteret ska byggrätten e₁ fördelas lika på de tomter som styckas av. Där i sådant fall gemensam yta för angöringsvägar erfordras ska den gemensamma delen av kvarteret ej erhålla någon byggrätt.

Om indelning i tomter ej sker gäller maximala areor enligt bestämmelse e₁.

Tomtindelningen per kvarter ska läggas fast vid ett tillfälle.

Utformning, utförande
(B resp. K)

Inom områden betecknade med B resp. K gäller följande:

Bebyggelsen inom dessa områden bör utformas i enlighet med Stötens övriga gestaltningsprinciper dvs ha fasader av trä med mörka, matta färger t.ex. falurött eller falusvart. Yttertaken bör ha en mörk matt färg alt. beklädas med gräs, sedum eller likvärdigt.

Källare får inte anordnas.

Tillgänglighet

Det är av stor vikt att vid detaljprojektering av mark och byggnader eftersträva att handikappvänliga lösningar så långt som möjligt åstadkoms. Handikappfrågor bevakas i samband med byggsamråd.

Friytor

Naturområde
(NATUR)

Mark utanför bebyggelseområdena har lagts ut som skyddande naturområden. Mark som betecknats NATUR får inte tas i anspråk för upplag och massor får inte tas därifrån. Befintlig skog/träd på NATUR mark bör bevaras vilket även är önskvärt på icke bebyggd tomtmark.

Det är också önskvärt att möjligheter till kompletterande trädplantering beaktas i samband med exploateringsåtgärder i området.

Gator, trafik

Området trafikmatas från Lenvägen. Samtliga bebyggelseområden nås via separata lokalgator.

(LOKALGATA)

Lokalgatorna föreslås ha en bredd på ca 7 resp. 10 meter och en vägområdesbredd på ca 12 resp. 15 meter. Vändplaner kommer efter samråd med kommunen och räddningstjänsten ha en tillräcklig bredd (ca 18 m) för räddningsfordon, renhållningsfordon och snöröjning.

Väganslutning till bebyggelsen på de gemensamma kvarteren löses på kvartersmark.

Tillgänglighet för
räddningsfordon

Vägar ska vara planerade på sådant sätt att räddningstjänstens personal har ett längsta gångavstånd i lätt framkomlig terräng från fordon till var som helst runt en byggnad på högst 50 meter. Detta krav gäller även på interna vägar inom kvartersmark (t.ex inom B och K-områden).

Parkering (P)

Ett område för parkering avser försörja område 1-2. Parkering för område 3 och 4 förutsätts ske inom respektive kvarter. Det totala behovet av parkeringsplatser inom planområdet uppskattas till ca 170 st (600 bäddar, 3,5 personer per bil).

En befintlig personalparkering ligger i planområdets södra del.

Spår/lift

Två skidspår löper strax utanför planområdets norra gräns. En spårcentral finns lokaliserad inom planområdet. En ny fördjupad översiktplan för Stöten är under framtagande och i denna omlokaliseras skidspår och spårcentral till ett nytt läge väster om planområdet.

En lift (Ranchliften) förbinder planområdets sydöstra del med skidtorget i Stöten centrum. Kapaciteten på denna lift kommer att förbättras för att bl.a. minimera bilanvändandet.

Lift (N ₁)	Ett område för lift (N ₁) har utlagts mellan föreslagna bebyggelsekvarter (B, KB) för att i framtiden möjliggöra ett ev. uppförande av förbindelselifv som kan mata framtida nya bebyggelseområden norr om planområdet.
Kollektivtrafik	Stöten trafikeras av busslinje mellan Sälenfjällen och Malung. Närmaste busshållplats ligger i början av Stötenvägen norr om planområdet.
Störningar	Inga störningar bedöms uppkomma av detaljplanens genomförande. Inga byggnader beräknas utsättas för bullernivåer överstigande rekommenderade bullernivåer.
Teknisk försörjning	
Vatten och avlopp	Området ska anslutas till Stötens allmänna vatten- och avloppsanläggning. Huvudman för det allmänförklarade VA-systemet är Stöten Vatten AB. Se vidare detaljplanens tillhörande VA-utredning.
Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (u)	Erforderliga områden för allmänna underjordiska ledningar har lagts ut på plankartan.
EI (E)	Området ansluts till Malungs Elnät AB:s ledningsnät. Två områden (E) för teknisk anläggning (bef. transformatorstationer) finns utlagda inom planområdet.
Värme	Uppvärmning av bebyggelsen inom planområdet bör företrädesvis ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas. Enligt Miljöbalken 1 kap 1 § samt 2 kap 5 § ska samtliga verksamheter hushålla med energi. I första hand ska förnybara energikällor användas. Installation av berg- eller jordvärme ska anmälas till miljökontoret.
Avfall (E)	Planområdet ligger inom område med kommunal avfallshantering. Utrymme ska finnas för källsortering av avfall. Ett område (E) för teknisk anläggning (avfallshantering) finns utlagt i planens södra del intill befintlig lokalgata.

Brandskydd

Området är idag beläget inom högst 40 minuters insatstid från Lindvallens räddningsenhet.

Insatstiden har föranlett att en särskild branddepå placerats inom anläggningen. Depån innehåller brandsläckningsutrustning och en 1000 liters tank med släckvatten som personal på plats kan nyttja för en första räddningsinsats.

En ny brandpost föreslås anläggas mitt i planområdet. Se bifogad VA-plan.

Dricksvattenreservoaren (400 m³) i området har ett styrsystem som är inställt så att reservoaren aldrig blir tom. Grundvattenpumparna som fyller upp reservoaren styrs av vattennivån i reservoaren. Låg nivå larmar när minst 30% (ca 120-130 m³) av reservoarsvolymen återstår. Distributionsnätet försörjs med självfall från reservoaren vilket innebär att trycket i ledningarna ej är beroende av elförsörjning. Åtkomst till minst ca 120-130 m³ vatten för brandsläckning är därmed möjligt även vid strömbortfall.

Åtkomsten för räddningsfordon till byggnadsdel där utrymning kan behöva ske får inte överskrida 50 m gångavstånd. Detta avstånd gäller även transport av bärbar utrustning.

Den föreslagna bebyggelsen inom områdena B resp. K kommer att granskas utifrån bestämmelser som gäller för hotell. Det byggnadsbrandtekniska utförandet bestäms i samband med bygglov och byggnmälan.

I övrigt ska det omarbetade avsnittet, 5, i Boverkets byggregler beaktas vad gäller byggnadens tekniska utförande. Vidare ska en byggnad kunna utrymmas utan hjälp av räddningstjänsten.

BEHOVSBEDÖMNING Detaljplanen omfattar inte verksamheter eller åtgärder som anges i MKB-förordningens bilaga 3.

Däremot omfattar kommande detaljplan mark som tas i anspråk för verksamhet som räknas upp i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL), dvs sammanhållen bebyggelse. Bedömning om behov av miljöbedömning för kommande detaljplan ska därför göras med beaktande av kriterierna i MKB-förordningens bil. 4.

Områdets egenskaper

Området är beläget på nordsidan av Granfjällsstöten. Området lutar svagt mot norr. Genom östra delen av området löper en bäckkravin. Vegetationen utgörs huvudsakligen av öppna ytor samt gles tallskog. Omgivande terräng består i huvudsak av gles tallskog. Inom planområdet ligger för närvarande ett campingområde med plats för ca 80 husvagnar lokaliserade till planområdets sydöstra del och längst i väster personalbostäder.

Karaktäristiska egenskaper för de verksamheter, anläggningar och åtgärder som planen avser att medge

Planen syftar till att möjliggöra en förnyelse av Stötens camping med rätt att uppföra ny bebyggelse. Förändringen innebär att användningen som camping upphör helt. Planförslaget prövar möjligheten att uppföra nya tomter och kvarter för fritidsbebyggelse (motsvarande ca 600 bäddar). Bl.a. planeras större delen av "varglyorna", i dagsläget lokaliserad till Stöten Stugby väster om Stötenvägen, att omlokaliseras till planområdet. Tillfart till området sker från Lenvägen via befintligt gatunät inom planområdet.

Detaljplanens tänkbara effekter

Planförslaget medför ingen ökning av antalet bäddar jämfört med lämnat plantillstånd 2006-04-08. Planen resulterar därför inte i något ökat behov av VA-försörjning eller ökad trafikallsträng inom planområdet. Störningar och utsläpp som alstras till följd av detaljplanen bedöms därför inte öka i förhållande till vad som tillåts enligt gällande detaljplan.

Inga miljö kvalitetsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas vid ett genomförande av planen.

Detaljplanens konsekvenser och inverkan på miljön

Detaljplanens påverkan på omgivningen bedöms inte vara av den grad att en separat miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 behöver upprättas.

Nedan beskrivs konsekvenserna av planens genomförande, för att belysa hur exploateringen enligt den aktuella detaljplanen direkt eller indirekt påverkar olika förhållanden.

Naturmiljö och landskapsbild

Exploateringen innebär att delar av oexploaterat naturområde tas i anspråk. Då området inte används särskilt flitigt för rena naturupplevelser torde denna förändring ha begränsad betydelse. HL Taigabas naturvärdesinventering redovisar inga särskilda naturvärden inom planområdet.

Inverkan på landskapsbilden bedöms som acceptabel med hänsyn till att områden i närheten är exploaterade för bebyggelse.

Boendemiljö

Planförslaget medför ingen ökning av antalet bäddar jämfört med gällande detaljplan inom området. Planen resulterar därför inte i någon ökad trafikstring inom planområdet.

Den planerade fritidsbebyggelsen kommer att ha mycket nära gång- och skidkontakt med intilliggande fjällterräng och service samt med liftar och backar vilket medför att antalet biltransporter minimeras.

Effekter under byggtiden

Störningar under byggtiden kan uppstå för närboende, främst i form av buller. Dessa störningar bedöms bli förhållandevis begränsade eftersom byggnationerna främst sker under lågsäsong då intilliggande stugbyar är lågt nyttjade.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen	Detaljplanen har varit på samråd under våren 2011. Planarbetet har därefter legat vilande på grund av svårigheter att lösa vattenförsörjningen till området. Denna fråga är nu utredd varför planförslaget föreslås gå ut på granskning under sommaren 2015 för att kunna antas under hösten 2015.
Huvudman	Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark.
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är t.o.m. 2025-12-31.
Markägoförhållanden	Marken inom planområdet som avses exploateras ligger inom fastigheten Transtrands kronopark 1:238 och ägs av Stötens Fastighets AB. En mindre del av fastigheten Transtrands kronopark 1:249 ligger inom planområdet (Naturmark) och som ägs av Liljefjäll AB.
Avtal	I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs, kommer exploitören att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

Exploateringsavtal ska tecknas med VA-huvudman innan antagandet av detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Teknisk försörjning Stöten Fastighets AB bygger ledningar för teknisk försörjning inom planområdet. Vatten- och avloppsledningar ska anslutas till Stötens allmänna vatten- och avloppsanläggning.

Vägar och parkeringar Vägar och parkeringar bekostas av Stöten Fastighets AB.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsredovisning, grundkarta Grundkarta och fastighetsredovisning tillhörande detta planförslag har upprättats av Sweco Civil. Dessa handlingar ligger som grund för samråd och granskning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av arkitekt SAR/MSA Hans Göran Skogsjö och planeringsarkitekt MSA Marina Fyhr på uppdrag av Stöten Fastighets AB. Under planarbetets gång har samråd skett med planarkitekt David Höjertz på Malung-Sälens kommun.

Sweco Architects i Falun

Hans Göran Skogsjö
Arkitekt SAR/MSA

Marina Fyhr
Planeringsarkitekt MSA

**Ändring del av
Detaljplan för STÖTEN RANCH, norra**
Malung-Sälens kommun, Dalarnas län
Upprättad 2022-08-10

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Planändringen består av följande handlingar: <ul style="list-style-type: none">- Plankarta kompletterad med ändringar i skala 1:1000- Planbeskrivning kompletterad med ändringar- Fastighetsförteckning med utdrag ur registerkarta
PLANÄNDRINGENS SYFTE	<p>Planändringen omfattar del av fastigheten Transtrands Kronopark 1:238 belägen i Stöten på nordsidan av och vid foten av Granfjällsstöten i Sälenfjällen. Inom området för ändringen ligger personalbostäder. Området som planändringen avser är i detaljplanen planlagt för hotell, bostäder (KB) i högst två våningar med en största tillåten byggnadsarea på 1 200 m² (e₁) samt en bestämmelse om att byggrätten ska fördelas lika om indelning av tomter sker (e₂). Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6 meter och största taklutning 30 grader. I områdets södra del passerar ett u-område som innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Närmast områdets yttre gränser får marken inte bebyggas.</p> <p>När detaljplanen togs fram över området gjordes en felaktig byggrättsangivelse inom den västra delen av detaljplanen där det idag huvudsakligen ligger personalbostäder. Byggrätten som angavs i planen, 1 200 m² byggnadsarea, motsvarade inte den befintliga bebyggelsen. Ändringen syftar till att öka byggnadsarean till 1 880 m² så att den motsvarar den befintliga bebyggelsens omfattning. I övrigt kommer detaljplanen att vara oförändrad.</p>
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB	Den åtgärd ändringen av detaljplanen medger bedöms vara förenliga med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vatten. Ändringen ligger inom riksintresse <i>Fjällvärlden från Transtrand till Tretriksroset</i> och riksintresse <i>Västerdalälven, Österdalälven</i> (4.2 och 4.6 MB) samt riksintresse <i>Transtrandsfjällen</i> (3.6 MB). Ändringen bedöms förenlig med riksintressenas värden och inte påverka det rörliga friluftslivet eller natur- och kulturvärden negativt då endast en mindre ökning av byggrätten sker för att stämma överens med befintlig

bebyggelse i ett redan bebyggt område som saknar utpekade natur- och kulturvärden.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

En undersökning om ändringen antas medföra betydande miljöpåverkan har gjorts. Ändringens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL) behöver upprättas.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Ändringen innebär att byggrätten ökas så att den stämmer med den befintliga bebyggelsens omfattning. Ingen ny mark tas i anspråk.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Malung-Sälens kommun har 2021-05-06 § 52 beslutat att planarbete för planändringen får påbörjas.

FÖRÄNDRINGAR

**Bebyggelse-
områden** Inom del av fastigheten Transtrands Kronopark 1:238 höjs tillåten största byggnadsarea från 1 200 m² till 1 880 m² (e₁). I övrigt är planbestämmelserna inom detaljplanen oförändrade.

PLANGENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planprocessen Ändringen beräknas gå ut på samråd vintern 2022 och granskning våren 2022 för att kunna antas sommaren 2022.

- Genomförandetid Genomförandetiden för gällande detaljplan för Stöten Ranch, norra är till och med 2025-12-31. Genomförandetiden föreslås inte ändras för aktuell ändring av detaljplanen.
- Markägoförhållanden Fastigheten Transtrands Kronopark 1:238 som berörs av ändringen ägs av Transtrands Kronopark fastighets AB.

Fastighetsrättsliga frågor

- Fastighetsredovisning Fastighetsförteckning tillhörande planändringen har upprättats av Metria och kommer att ligga till grund för samråd.

KONSEKVENSER AV ÄNDRINGENS GENOMFÖRANDE

Vatten och avlopp

Ändringen medför ingen ökad belastning på vatten- och avloppssystemet då den enbart syftar till att legalisera befintlig bebyggelse inom området.

Trafik

Ändringen medför ingen ökad belastning på vägnätet då den enbart syftar till att legalisera befintlig bebyggelse.

Inga miljökvalitetsnormer eller riktvärden för buller bedöms överskridas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planändringen har upprättats av planarkitekt Mathias Westin, Mavacon AB på uppdrag av Transtrands Kronopark fastighets AB. Under planarbetets gång har samråd skett med Ronja Backsell på Malung-Sälens kommun.